

TE KOOP

Gangwerf 7 TWISK



RICHTPRIJS
€ 550.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

0227-200 000
info@annadegraaff.nl
www.annadegraaff.nl



Gangwerf 7 TWISK

Vrijstaand wonen aan het water, omringd door rust, ruimte en een prachtig uitzicht!
Richtprijs € 550.000,- k.k.

Op een werkelijk unieke locatie in het karakteristieke dorp Twisk staat deze vrijstaande woning met garage en carport. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 701m², geniet je hier elke dag van een weids uitzicht over het water en de uitgestrekte landerijen. Een plek waar rust, natuur en vrijheid samenkomen.

De woning, gebouwd in 1967, biedt volop mogelijkheden om er jouw eigen droomhuis van te maken. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen mogelijk, wat de woning geschikt maakt voor verschillende levensfasen.

De lichte woonkamer vormt het hart van het huis en biedt een prachtig uitzicht op het omliggende landschap. De besloten keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en ook vanuit hier kijk je heerlijk vrij weg. Aan de achterzijde is de eetkamer/tuinkamer.

Vrijwel iedere ruimte in de woning laat je genieten van het bijzondere uitzicht dat deze locatie te bieden heeft. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger.

Aan de achterzijde van de woning vind je een gezellige overkapping; een fijne plek om in alle rust te genieten van een kop koffie in de ochtendzon of lange zomeravonden aan het water. Tevens zijn er 14 zonnepanelen aanwezig.



De groene achtertuin grenst direct aan vaarwater, een bijzonder en geliefd pluspunt. Leg je boot aan in de eigen tuin en vaar zo de prachtige Westfriese wateren op. Of geniet simpelweg van het uitzicht, het kabbelende water en het gevoel van vrijheid dat deze plek zo bijzonder maakt.

De garage, carport en ruime oprit bieden volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers en diverse praktische bergruimtes.

Hoewel de woning netjes is onderhouden, biedt de afwerking ruimte om deze geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren. Een prachtige kans om een woning op een toplocatie volledig eigen te maken. Twisk is niet voor niets één van de meest geliefde dorpen van Noord-Holland. Het sfeervolle lintdorp staat bekend om zijn historische karakter, monumentale boerderijen en landelijke uitstraling. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid richting Hoorn, Medemblik en Amsterdam is uitstekend.

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning op een unieke plek aan het water, waar rust, ruimte en natuur centraal staan? Dan is Gangwerf 7 in Twisk absoluut een bezichtiging waard.

Bouwjaar: 1967

Perceeloppervlak: 701m²

Woonoppervlak: ca. 127m²

Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 41m² (carport + overkapping)

Externe bergruimte: ca. 19m² (garage)

Inhoud: ca. 478m³

Ligging achtertuin: zuid-oost

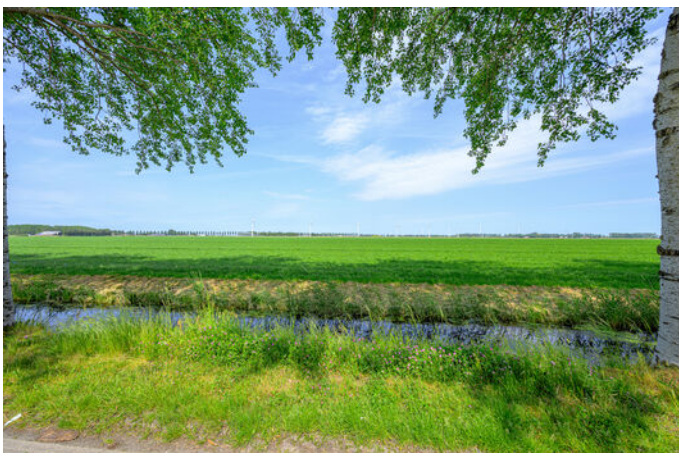
Energielabel: C

Verwarming: c.v.-ketel bouwjaar 2024

Indeling

Begane grond: voorentree, hal, toiletruimte, slaapkamer, badkamer met douche en wastafel, woonkamer, eetkamer/tuinkamer, besloten keuken met als inbouwapparatuur een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron, bijkeuken met witgoed-aansluiting, opstelling CV-ketel en achterentree naar tuin met overkapping, vrijstaande garage met carport.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers, ruime berging.



Kenmerken

Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	701 m ²
Inhoud	478 m ³
Bouwjaar	1967
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	C
Richtprijs	€ 550.000,- k.k.











































Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



Plattegrond 1e verdieping

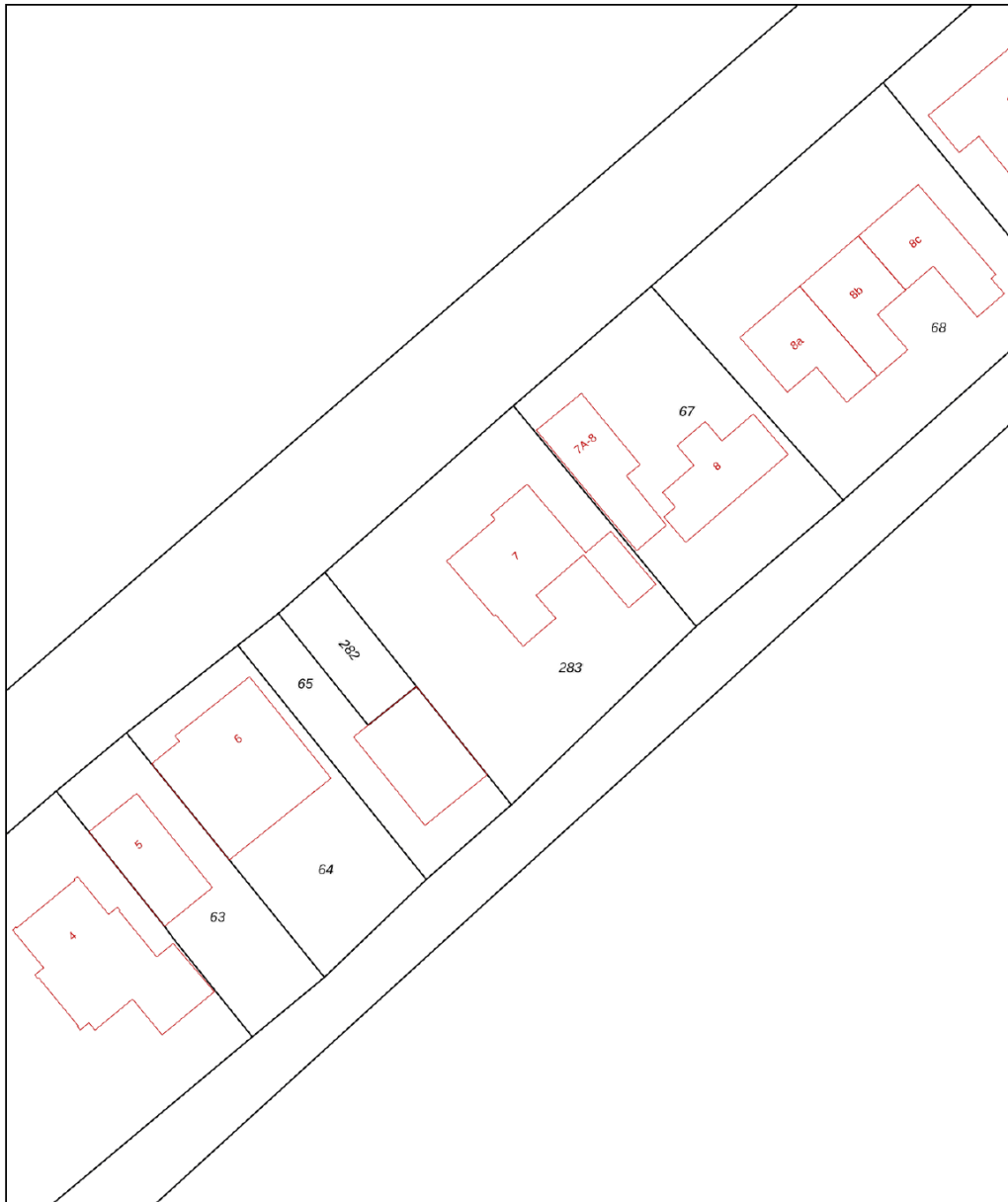


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

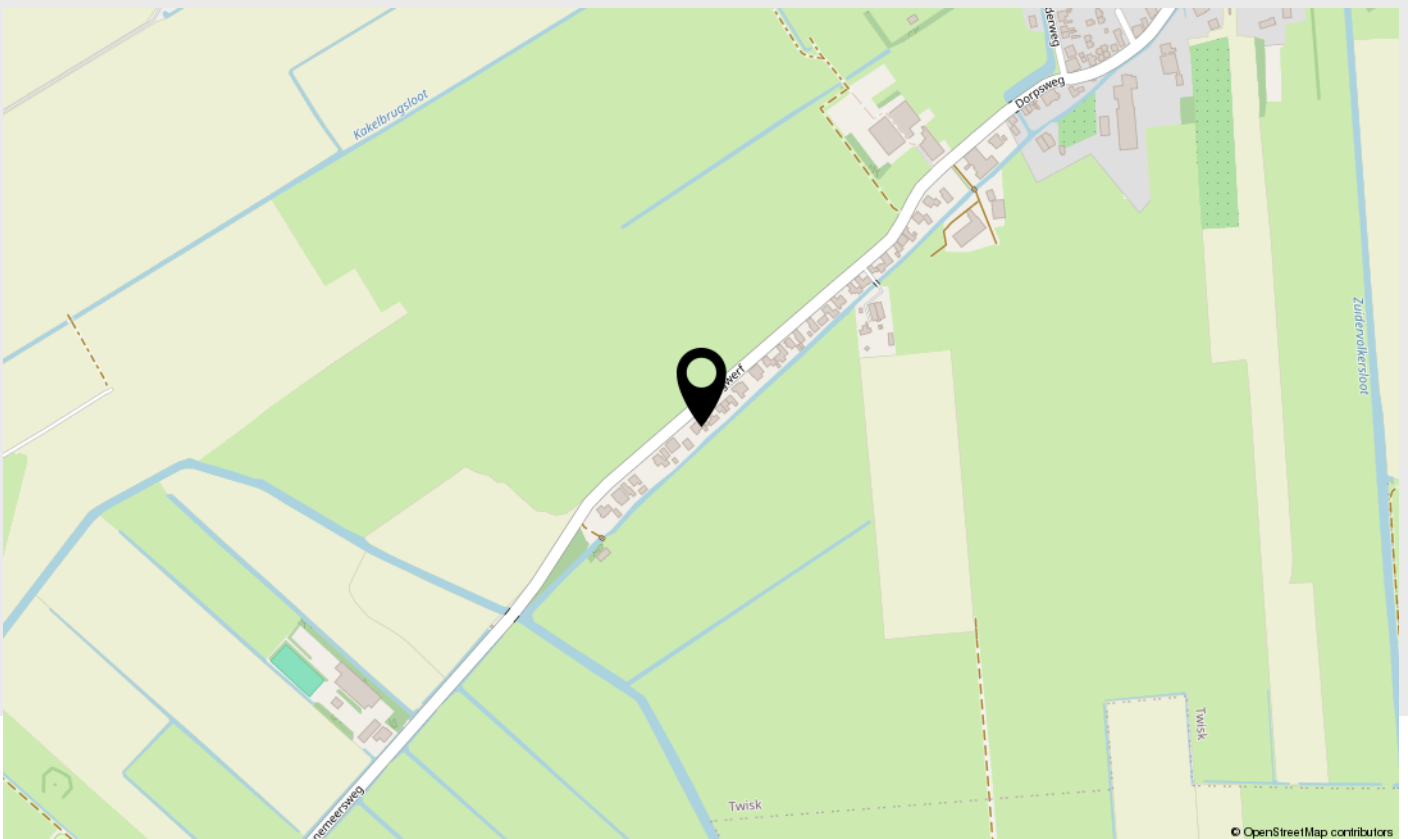
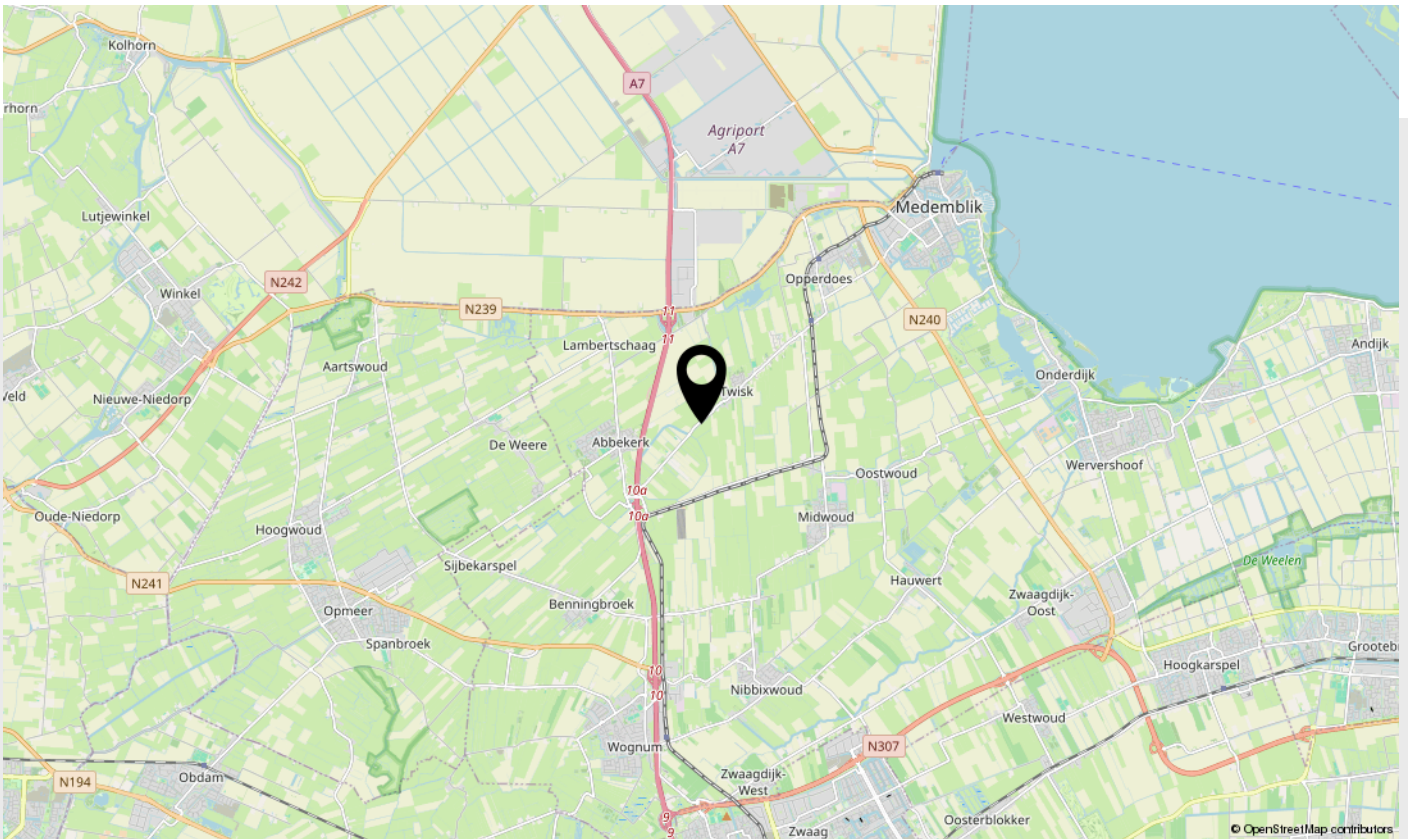
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 283	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koelkast

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

X

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



Belangrijke zaken

Algemeen

Wij hopen natuurlijk dat u enthousiast bent over de woning en wellicht een bod wilt uitbrengen. In het kader daarvan hebben wij hieronder een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet.

Uitnodiging

Deze door Anna de Graaff Makelaars en de verkoper verstrekte brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Schriftelijke overeenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object), maar ook over zaken als oplevering, voorwaarden, roerende zaken etc. overeenstemming is bereikt. De overeenstemming is pas bindend als de koopovereenkomst door verkoper en koper is getekend.

Ontbindende voorwaarden

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelijke) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door VastgoedPro. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Voorbehouden

Hoewel Anna de Graaff Makelaars streeft naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u hierover uw eigen makelaar te raadplegen. Uiteraard zullen wij u naar behoefte informeren.

Brochure

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. De informatie op onze website en in onze brochures is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Echter wij geven geen enkele garantie inzake de juistheid of de volledigheid, of het bijgewerkt zijn van de informatie die op deze website of in onze brochures werd geraadpleegd of die via deze website of onze brochures werd uitgewisseld.

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U wordt te allen tijde aangeraden, indien voor u van belang, zelf na te meten.

Energielabel

Het energielabel is vanaf januari 2015 verplicht. Het geeft een indicatie van de energieprestatie van een woning. Koper of huurder van een woning dient geïnformeerd te worden over de hoogte van o.a. de stookkosten en de eventueel genomen maatregelen om dit te verbeteren. Verkoper is verplicht bij de eigendomsoverdracht het definitieve energielabel te overhandigen. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel, kan vanaf januari 2015 een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Anna de Graaff Makelaars legt - bij het woningaanbod wat via hen wordt verkocht - alle details inzake het energielabel vast in de koopovereenkomst.

Erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of kwalitatieve verplichtingen

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Privacyverklaring

Anna de Graaff Makelaars hecht veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens en wij doen er alles aan om uw privacy te waarborgen. In alle gevallen worden de wet- en regelgeving nageleefd, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Voor onze uitgebreide privacyverklaring verwijzen wij u graag door naar onze website www.annadegraaff.nl



Belangrijke zaken

Eigen verantwoordelijkheid verkrijgen vergunningen

Koper is verplicht om te onderzoeken of het gekochte geschikt is voor de doeleinden waarvoor het wordt aangekocht waarbij tevens geldt dat koper de verantwoordelijkheid draagt om de daarmee gemoeide vergunningen te verkrijgen voor bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een eigen bewoningsplicht of (andere) gemeentelijke verplichtingen.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het bouwjaar van de opstallen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Asbest mogelijk aanwezig

Doch mede gezien het bouwjaar van de opstallen (vóór 1994) kunnen er asbesthoudende stoffen in de "onroerende zaak" aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van die asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak zou kunnen voortvloeien.



Over ons

Anna de Graaff, makelaar-taxateur en eigenaresse. Al op haar 23e werd zij als makelaar beëdigd. Vanaf 1998 werkte zij voor diverse makelaars-kantoren, tot zij in 2009 besloot als zelfstandige aan de slag te gaan. Zij is ingeschreven in het register van stichting VastgoedCert en lid van branche-organisatie Vastgoed Nederland. Daarnaast beschikken wij over het NWWI-keurmerk voor woningtaxaties.



Martine Molenaar-de Leeuw, A-RMT Assistent Register Makelaar Taxateur al sinds 2000 werkzaam in de makelaardij, Janneke Van der Blonk-Wijdenes, commercieel medewerkster binnendienst al sinds 2013 werkzaam bij Anna en Cherise Ligthart-de Vries versterkt ons team sinds 2023.

Hier zijn we trots op!

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een:

9,5

Kenmerkend zijn de persoonlijke en frisse aanpak. Het kopen of verkopen van een huis is een unieke gebeurtenis. Het team van Anna de Graaff neemt u graag bij de hand en combineert vakmanschap met betrokkenheid.

Weten wat uw woning waard is?



Neem contact met ons op voor een GRATIS en geheel vrijblijvende waardepebaling

Anna en Martine, met hun jarenlange ervaring, gespecialiseerd in West-Friesland, kennen de woningmarkt zeer goed. Daardoor kunnen zij u een realistische indicatie geven van de marktwaarde van uw woning.



Scan deze code voor
meer informatie

Schootsvel 2 a, 1671 NW Medemblik | 0227-200000 | info@annadegraaff.nl

WWW.ANNADEGRAAFF.NL